

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Uraian Teori

2.1.1. Pengertian Perbuatan melawan hukum

Dalam suatu usaha untuk mencari dan mengetahui maksud dan tujuan yang terjadi pada suatu peraturan hukum tidak boleh sama sekali dilupakan, karena suatu peraturan hukum pada umumnya, tidak berdiri sendiri, melainkan ada hubungannya dengan peraturan yang lain.⁶ Berdasarkan pendapat tersebut dapat diketahui bahwa banyak aspek dalam suatu peraturan hukum. Dan dimana beberapa peraturan hukum bersama-sama merupakan rangkaian peraturan yang cocok dengan satu sama lain dan saling menambah dan menyempurnakan masing-masing. Maka perlulah diketahui peraturan-peraturan hukum itu sebagai suatu rangkaian. Mungkin sekali suatu peraturan hukum baru dapat dimengerti benar-benar, apabila lain-lain peraturan hukum yang ada hubungan, ditinjau dan dipelajari juga. Penafsiran hukum seperti ini dapat disebut sebagai penafsiran secara sistematis.⁷

Perbuatan melawan hukum merupakan bagian dari perikatan karena bukan perjanjian. Karena perbuatan melawan hukum atau *Onrechtmatige daad* seperti yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dan perwakilan sukarela (*Zaakwaarneming*) seperti yang di atur dalam Pasal 1354 KUHPerdara.⁸

⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas hukum perdata*, Sumur, Bandung, 1983, hal 14.

⁷ Ibid.,hal.14.

⁸ CST Kansil dan Christine ST Kansil, *modal hukum perdata termasuk Asas-asas hukum perdata*,pradnya paramita, Jakarta, 2000, hal.212.

Menurut CST Kansil dan Christine ST Kansil :

Perikatan yang bersumber dari bukan perjanjian karena perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad* yang di atur dalam Pasal 1365 KUHPerduta sangat penting sekali dalam lau-lintas hukum. Karena begitu pentingnya Pasal 1365 KUHPerduta sehingga pasal ini digunakan untuk menuntut masalah perdata yang menyangkut materi hukum lainnya, seperti tanah dan perumahan.⁹

Ada dua pendapat, Pertama suatu tak pelaksanaan persetujuan (wanprestasi) tidak masuk Pengertian perbuatan melanggar hukum , dan yang kedua mengatakan, bahwa suatu tak pelaksanaan persetujuan merupakan suatu perbuatan melanggar hukum.¹⁰

Menurut Wirjono Prodjodikoro :

Sebaliknya, suatu gugatan yang berdasarkan atas perbuatan melanggar hukum, tidak memperdulikan adanya suatu hak mutlak atas suatu harta benda, melainkan pada umumnya berdasarkan atas suatu perbuatan yang dapat dibidang melanggar hukum dengan syarat kesalahan dari subjek perbuatan hukum. Maka kemungkinan besar ada Konkursus atau percampuran dari dua gugatan itu, apabila ada suatu perbuatan melanggar hukum, yang mengganggu suatu hak mutlak atas suatu barang harta benda.¹¹

Secara umum dalam hukum perdata tentang perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daaad*) terdapat atau diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta (BW) sedangkan secara khusus terdapat dalam pasal-pasal lain.

⁹ Ibid, hal 213.

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Jakarta, 2000, hal. 102.

Berdasarkan uraian diatas bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Dimana dalam Pasal 1365 BW merumuskan bahwa perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.¹²

A. Unsur – unsur Perbuatan Melawan Hukum

Adapun unsur- unsur perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 BW sebagai berikut.

1. Adanya perbuatan melawan hukum

Sebelum tahun 1919 perbuatan melawan hukum hanyalah menyangkut perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban si pembuat sendiri dengan kata lain perbuatan yang melawan undang-undang saja. Pandangan ini dipengaruhi oleh ajaran legisme yang berpendapat bahwa tidak ada hukum diluar undang- undang.

2. Melanggar hak subjektif orang lain

hak subjektif orang lain adalah suatu hak / wewenang khusus diberikan atau dijamin hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya. Adapun hak-hak subjektif adalah : hak- hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik, dan lain-lain. Hak – hak atas harta kekayaan, seperti hak - hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.

¹² Kitab Undang –Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Grahamedia Press, hal. 281

3. Ada Kesalahan (*schuld*)

Perbuatan yang dilakukan itu harus perbuatan yang salah, yang dapat berupa kealpaan dan kesengajaan. Kesengajaan sudah cukup bila pada waktu melakukan perbuatan dan melalaikan kewajiban tersebut sudah mengetahui atau dapat memikirkan, bahwa akibat perbuatannya tersebut pasti akan timbul.

4. Ada Kerugian

Akibat perbuatan tersebut timbul kerugian yang di derita orang lain. Kerugian tersebut dapat berupa kerugian materil atau moril. Dimana kerugian materil adalah kerugian berupa materi, seperti rusaknya barang, tidak diperbolehnya keuntungan, hilangnya benda/ barang dan lain-lain. Sedangkan moril menyakut kehormatan, harga diri dan lain-lain dan ditaksir nilainya dengan uang sesuai status sosial penggugat.

5. Ada hubungan Causal

untuk dapat menuntut ganti kerugian harus ada hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian yang diderita penggugat. Dimana hubungan tersebut harus jelas dan dapat dibuktikan untuk dikabulkan.¹³

Berdasarkan uraian tersebut unsur-unsur Pasal 1365 BW diatas, diketahui bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari adanya perbuatan melawan hukum, melanggar hukum hak subjektif orang lain, ada kesalahan, kerugian, dan adanya hubungan causal. Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa apabila suatu perbuatan tidak memenuhi semua unsur atau

¹³ Darman Prinst, *Strategi Menyusun dan menangani Gugatan Perdata*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal.95-98.

hanya beberapa unsur yang terpenuhi, maka suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 BW, sebaliknya apabila semua unsur telah terpenuhi, maka suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota (BW) yaitu telah dilanggarnya hak-hak seseorang secara melawan hukum yang didasarkan karena adanya kesalahan dan hubungan causal yang menimbulkan kerugian bagi orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya.

Pasal 1865 KUHPerdota menyatakan bahwa setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjukkan suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang di kemukakan itu.¹⁴ Berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdota di atas, maka dapat disimpulkan bahwa setiap orang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut atau dengan kata lain pembuktian berada pada para penggugat selaku orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain. Pembuktian tersebut tentunya harus dilakukan secara formal dalam suatu badan peradilan untuk mendapatkan keputusan yang memiliki kekuatan hukum untuk dapat dilaksanakan.

¹⁴ Kitab Undang –Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Grahamedia Press, hal. 387

Pasal 1866 KUHPerdara mengatur ketentuan mengenai alat pembuktian di dalam hukum acara perdata. Alat pembuktian tersebut meliputi : Bukti tulis; bukti saksi; persangkaan; pengakuan; dan sumpah¹⁵

2.1.2. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah Hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

Hak - hak atas tanah yang dimiliki oleh individu memiliki cakupan, batasan dan aturan tersendiri yang sangat jelas dan harus dipatuhi masing-masing individu. Hal tersebutlah yang memberikan kepastian kedudukan individu pemilik hak atas tanah. Ada pun hak- hak atas yang diberikan kepada individu (seorang) atau Rakyat oleh negara ialah :

A. Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan : Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Ada 2 (dua) cara dalam mendapatkan ataupun memperoleh hak milik, yakni :

1. Dengan pengalihan, yang meliputi beralih dan dialihkan. Dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik.

¹⁵ Kitab Undang –Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Grahamedia Press, hal. 387

2. Terjadinya hak milik sesuai dengan Undang–Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 22, yaitu:

a) Terjadinya hak milik menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti terjadinya hak milik tersebut, diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Desa. Dengan dibukanya tanah tersebut, belum berarti orang tersebut langsung memperoleh hak milik. Hak milik akan dapat tercipta jika orang tersebut memanfaatkan tanah yang telah dibukanya, menanami dan memelihara tanah tersebut secara terus menerus dalam waktu yang sangat lama. Dari sinilah hak milik dapat tercipta, yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA. Terjadinya hak milik dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan penegasan yang berupa pengakuan dari pemerintah.

b) Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah, yaitu yang diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti pemerintah memberikan hak milik yang baru sama sekali. Pemerintah juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada. Misalnya dengan peningkatan dari Hak Guna Usaha menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, Hak Pakai menjadi Hak Milik.

Adapun Ciri – Ciri hak milik antara lain :

- a. Hak milik adalah hak yang terkuat, artinya hak milik adalah hak yang paling kuat jika dibandingkan dengan hak-hak lain dan dapat dipertahankan oleh pemegang haknya dari gangguan pihak lain.
- b. Hak milik dapat dibebani dengan hak-hak lainnya, seperti hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, dan hak tanggungan, dan hak-hak lainnya.
- c. Hak milik tidak mempunyai jangka waktu berlakunya, sampai kapan pun dan dapat diwariskan kepada ahli warisnya.
- d. Haknya hak milik yang dapat diwakafkan, hak-hak lain tidak dapat diwakafkan.
- e. Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.¹⁶

Cara-cara memperoleh hak milik yang diatur di dalam Pasal 584 KUH Perdata, Yaitu:

- a. Pendakuan, yaitu memperoleh hak milik atas benda-benda yang tidak ada pemilikinya (*res nullius*). *Res nullius* hanya atas benda yang bergerak. Contoh memburu rusa di hutan, memancing ikan di laut, mengambil harta Karun, dan lain-lain.
- b. Perletakan, yaitu suatu cara memperoleh hak milik, dimana benda itu bertambah besar atau berlipat ganda karena alam, Contoh tanah bertambah besar karena akibat gempa bumi, kuda beranak, pohon berbuah, dan lain-lain.

¹⁶ Arba, *Op.Cit.*, hal.98.

- c. Daluwarsa, yaitu suatu cara memperoleh hak milik atau membebaskan dari perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan syarat-syarat yang di tentukan dalam undang-undang.
- d. Pewarisan, yaitu suatu proses beralihnya hak milik atau harta warisan dari pewaris kepada ahli warisnya. Pewarisan dapat dibedakan menjadi dua macam : karena UU dan wasiat.
- e. Penyerahan, yaitu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada pihak lainnya.¹⁷

Cara-cara lain memperoleh hak milik tidak hanya pada kelima cara itu, tetapi juga dikenal cara-cara lain, seperti pencabutan hak, pembebasan hak, hibah wasiat, dan pencampuran harta kekayaan pada saat terjadinya kebersamaan.¹⁸

Terjadinya Hak milik :¹⁹

- a. Menurut hukum adat.
- b. Terjadinya hak milik karena Penetapan Pemerintah.
- c. Terjadinya hak milik karena ketentuan Undang-Undang.

Menurut Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto penjelasan mengenai terjadinya hak milik menurut hukum adat ini berhubungan dengan hak ulayat. Dalam hukum adat, terjadinya hak milik tersebut diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Adat. Pembukaan hutan adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan bersama-sama ketua adat melalui 3 (tiga)

¹⁷ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002 hal.100-101.

¹⁸ *Ibid.*, Hal. 101

¹⁹ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. *Op.Cit.* hal.56

sistem penggarapan, yaitu matok sirah matok galeng, matok sirah gilir galeng, dan sistem bluburan.²⁰

Perolehan hak milik menurut hukum adat tidak dengan cara serta merta, melainkan diawali dengan pembukaan hutan oleh anggota persekutuan dengan sepengetahuan kepala persekutuan, dilanjutkan dengan pemasangan tanda batas dan pengolahan tanahnya menjadi tanah pekarangan atau pertanian, jika hubungan antara yang bersangkutan dengan tanahnya sudah bersifat menetap (terus-menerus) maka lambat laun hubungan tersebut menjadi hubungan milik.²¹

Bahwa menurut hukum adat, hak milik tidak dapat diperoleh secara serta merta terdapat tatacara yang harus dilakukan dan memakan waktu yang cukup lama. Kemudian selanjutnya penjelasan Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto mengenai terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah ini diatur dalam PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Perolehan hak milik karena penetapan ini dimulai dengan suatu permohonan hak kepada pejabat yang berwenang. Sedangkan mengenai siapa yang wenang memberikan keputusan pemberian haknya hal ini diatur dalam PMNA/KBPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Terjadinya hak milik karena ketentuan undang-undang adalah terjadinya hak milik karena Konversi, sebagaimana diatur dalam ketentuan Konversi. Konversi disini adalah perubahan hak-hak atas tanah yang sebelum

²⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Prenada Media, Jakarta, 2005, hal 94

²¹ Maria SW soemardjono, *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial dan budaya*. Kompas, Jakarta, 2009, hal.144

UUPA lahir (hak lama) menjadi salah satu hak atas tanah yang ada dalam UUPA. Hak lama adalah hak-hak atas tanah yang ada sebelum UUPA lahir, yaitu baik hak barat maupun hak adat. Hak barat adalah hak atas tanah yang tunduk pada hukum perdata barat misalnya hak eigendom, hak erfpacht, hak postal, akan dikonversi menjadi hak milik apabila pemegang haknya memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik. Sedangkan hak adat adalah hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat seperti hak milik, yayasan, andarbeni, hak atas druwe atau hak golongan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap inilah yang akan dikonversi menjadi hak milik apabila pemegangnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik.

Hapusnya hak milik berdasarkan Pasal 27 UUPA, hak milik atas tanah dapat hapus apabila:

1. Tanah jatuh pada negara:
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA.
 - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
 - c. Karena ditelantarkan.
 - d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA
2. Tanahnya musnah.

B. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) Dalam Pasal 28 (1) UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. Luas HGU hanya diberikan untuk usaha yang memerlukan tanah yang luas, maka HGU diberikan untuk tanah luas minimum 5 Ha dan jika luasnya 25 hektar atau lebih harus disertai investasi modal yang layak dan teknis perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Luas maksimum HGU perorangan adalah 25 Ha, sedangkan luas

maksimum untuk badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna dibidang yang bersangkutan.

Pasal 4 PP No.40 Tahun 1996 mengatur mengenai tanah yang dapat diberikan HGU:

Ayat (1) : Tanah yang dapat diberikan dengan HGU adalah Tanah Negara

Ayat (2) : Dalam hal tanah yang akan diberikan dengan HGU itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian HGU dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan.

Ayat (3) : Pemberian HGU atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan HGU tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Meskipun HGU hanya dapat diatas tanah Negara, akan tetapi dari ketentuan Pasal 4 PP No.40 Tahun 1996 tersebut maka HGU dapat berasal dari tanah kepunyaan orang lain, atau tanah hak. Hanya saja tanah tersebut oleh pemiliknya harus dilepas dahulu kepada Negara, dengan memberikan ganti kerugian kepada bekas pemiliknya, sehingga statusnya menjadi tanah Negara.²² Selanjutnya pemegang HGU mengajukan permohonan hak kepada Negara (Badan Pertanahan Nasional).

²² Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, Op.Cit. hal.67

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, dimungkinkan HGU diberikan oleh Negara diatas tanah ulayat setelah tanah tersebut dilepas oleh masyarakat hukum adat. Meskipun diberikan diatas tanah hak ulayat, tetap saja HGU tersebut harus dengan proses pemberian hak melalui penetapan pemerintah, dalam hal ini sesuai ketentuan dalam PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 dan PMNA/KBPN No.3 Tahun 1999. Jangka waktu HGU dapat dirasa cukup dengan 25 tahun atau maksimum 35 tahun dan kemungkinan untuk diperpanjang 25 tahun, bahkan dapat diperbaharui (25 tahun).²³

Peralihan HGU diatur dalam Pasal 16 UUPA:

1. HGU dapat beralih dan dialihkan;
2. Peralihan HGU dapat terjadi karena: jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan;
3. Peralihan HGU harus didaftar di Kantor Pertanahan;
4. Peralihan HGU karena jual beli kecuali melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan berita acara lelang;
6. Peralihan HGU karena warisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

²³ Sudargo Gautama, *Tafsiran undang-undang pokok agraria*. Citra aditya bakti, bandung, 1990, hal.139

C. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) diatur pada Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) adalah “hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Objek HGB adalah hak atas tanahnya bukan bangunannya, seseorang diberi hak untuk menggunakan tanah pihak lain guna mendirikan dan mempunyai bangunan.²⁴

Yang menjadi objek HGB menurut ketentuan Pasal 21 PP No. Tahun 1996 adalah:

- a. Hak Milik,
- b. Hak Pengelolaan, dan
- c. Tanah Negara.²⁵

HGB adalah hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah tersebut, jadi bukan hak untuk menggunakan bangunan milik orang lain. Perbedaan antara HGB dengan Hak “Menggunakan” Bangunan, yaitu apabila seseorang diberi ijin untuk menggunakan bangunan orang lain yang sudah berdiri diatas suatu bidang tanah maka dia memperoleh Hak Menggunakan Bangunan, sedangkan apabila seseorang memperoleh suatu hak atas tanah yang penggunaannya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan, maka dia memperoleh suatu Hak Atas Tanah. Jangka waktu HGB paling lama 30 tahun dapat diperpanjang 20 tahun serta dapat diperbaharui.

Ciri-ciri Hak Guna Bangunan adalah sebagai berikut :

- a. Dapat beralih dan dialihkan
- b. Jangka waktunya terbatas

²⁴ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Op. Cit.* hal.81

²⁵ Arba, *Op. Cit.* hal.113

- c. Dapat dijadikan jaminan uang
- d. Dapat dilepaskan oleh pemegang haknya, dan
- e. Dapat terjadinya dari hak milik dan tanah negara.²⁶

Terjadinya HGB :

- a. Diatas tanah Negara dengan Keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang. Kewenangan pemberian hak diatur dalam PMNA/KBPN No.3 Tahun 1999, sedangkan prosedur pemberian haknya diatur dalam PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999.
- b. Diatas tanah hak pengelolaan : dengan keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan. Mengenai prosedur pemberian HGB diatas tanah Hak Pengelolaan ini mengacu pada PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999
- c. Diatas tanah milik : dengan akta pemberian HGB diatas tanah hak milik yang dibuat oleh PPAT.²⁷

D. Hak Pakai

Hak Pakai adalah “hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang ini”.

²⁶ Ibid., hal 113

²⁷ Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, *Op Cit.* hal.75

Jangka waktu Hak Pakai dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu: hak pakai yang jangka waktunya ditentukan/dibatasi yaitu 25 tahun dapat diperpanjang 20 tahun serta dapat diperbaharui, dan hak pakai yang jangka waktunya tidak ditentukan yaitu selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.²⁸

Hak Pakai yang dapat dialihkan adalah hak pakai yang jangka waktunya ditentukan, sedangkan hak pakai atas tanah Negara yang waktunya tidak terbatas atau tidak ditentukan, yang diberikan kepada departemen, lembaga pemerintah non departemen dan pemda, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional, badan keagamaan dan badan sosial adalah hak pakai yang bersifat publikrechtelijk, yang tanpa right of disposal (tidak dapat dijual ataupun dijadikan jaminan hutang).²⁹

Bahwa hanya hak pakai dengan jangka waktu yang ditentukan sajalah yang dapat dialihkan sedangkan hak pakai yang jangka waktunya tidak ditentukan tidak dapat dialihkan atau dijual ataupun dijadikan jaminan hutang.

Pasal 54 PP No.40 Tahun 1996 mengatur mengenai peralihan hak pakai:

1. Hak pakai yang diberikan di atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan hak pakai atas tanah hak pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain;
2. Hak pakai atas tanah hak milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian hak pakai atas tanah hak milik yang bersangkutan;
3. Peralihan hak pakai dapat terjadi karena: jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan;
4. Peralihan hak pakai harus didaftar di Kantor Pertanahan;
5. Peralihan hak pakai karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
6. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan berita acara lelang;

²⁸ Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, *Op.Cit.* h.84

²⁹ Urip Santoso, *Op.Cit.* hal. 118

7. Peralihan hak pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang;
8. Peralihan hak pakai di atas tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang;
9. Peralihan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan;
10. Peralihan hak pakai atas tanah hak milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang hak milik yang bersangkutan. Mengenai hapusnya hak pakai dalam UUPA tidak diatur.

E. Hak Sewa (untuk bangunan)

Hak sewa yang dimaksud dalam Pasal 16 e UUPA adalah hak sewa untuk bangunan, bukan hak sewa tanah pertanian, sebab hak sewa tanah pertanian masuk sebagai hak yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA. Hak sewa untuk bangunan ini diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45. Pasal 4 ayat (1) menyatakan “seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”. Hak sewa untuk bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa.³⁰ Artinya, hak sewa bangunan dalam hal ini yaitu hak yang dimiliki untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah milik orang lain dengan menyewa tanah tersebut dan terdapat jangka waktu yang disepakati bersama.

Hak sewa ini tidak dapat dilakukan di atas tanah Negara, karena Negara bukanlah berkedudukan sebagai pemilik tanah.³¹ Hak sewa hanya dapat di atas

³⁰ Urip Santoso, *Op.Cit.* hal.91

³¹ Urip Santoso, *Op.Cit.* hal. 126

anah milik orang lain. Jadi obyek hak sewa adalah tanah milik seseorang, yang disewakan adalah tanahnya bukan bangunannya.³² Artinya obyek dari pada hak sewa adalah tanah bangunan yang terdapat di atasnya tidak termasuk obyek hak sewa.

F. Hak Yang Bersifat Sementara

1. Hak Gadai

Gadai menurut Hukum Adat : adalah hak yang timbul karena adanya gadai tanah yang dilakukan pemilik tanah dengan pemegang gadai. Jual gadai adalah penyerahan tanah atau empang oleh pihak kesatu (pemilik tanah) kepada pihak kedua (yang menerima gadai) atas pembayaran sejumlah uang tunai, dengan perjanjian pihak yang menyerahkan tanah dapat menerima kembali tanah itu atas pembayaran kembali sejumlah uang yang sama sehingga merupakan pemindahan hak untuk sementara waktu.³³ Artinya, jual gadai adalah penjualan tanah sementara, yang nantinya tanah tersebut dapat kembali kepada pihak yang menyerahkan tanah apabila telah dapat membayar kembali sejumlah uang yang sama.

Gadai menurut UU No.56 Prp Tahun 1960: dalam Penjelasan Umum angka 9a UU No.56 Prp Tahun 1960 menjelaskan “gadai adalah hubungan antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain yang mempunyai utang uang kepadanya, selama uang tersebut belum dibayar lunas, maka tanah itu tetap berada dalam penguasaan yang meminjamkan uang tadi (pemegang gadai)”.Ciri-ciri gadai setelah berlakunya UU No.56 Prp Tahun 1960 :

³² Erna Sri Wibawanti dan R.Murjijanto, *Op.Cit.*hal. 93

³³ Eddy Ruchiyat, *Pelaksanaan Landreform dan Jual Gadai Tanah*, Bandung, 1983, Hal. 55

- a) jangka waktu gadai maksimun 7 tahun;
- b) pemegang gadai tidak boleh memaksa pemilik tanah untuk segera menebus tanahnya;
- c) pemegang gadai dapat memindahkan gadai kepada pihak lain, baik dengan sepengetahuan/seijin dan tanpa sepengetahuan/seijin pemilik tanah;
- d) Penebusan gadai dapat diteruskan oleh ahli warisnya;
- e) Hak gadai tidak akan berakhir dengan meninggalnya pemegang gadai.

2. Hak Usaha Bagi Hasil Tanah Pertanian

Hak usaha bagi hasil adalah hak yang timbul karena adanya perjanjian bagi hasil dari tanah pertanian yang dilakukan antara pemilik tanah dengan penggarap. Adapun pengertian dari perjanjian bagi hasil adalah perjanjian antara seseorang yang berhak atas tanah dengan orang lain yang disebut penggarap, dimana penggarap diperkenankan untuk mengusahakan/mengerjakan tanah dengan pembagian hasilnya menurut imbangan yang telah disetujui bersama.³⁴ Artinya, perjanjian yang dibuat antara pemilik tanah dengan penggarap yang isinya penggarap diperbolehkan untuk mengusahakan/mengerjakan tanah tersebut yang nantinya hasil dari garapannya dibagi menurut kesepakatan yang telah disetujui bersama.

3. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak Sewa yang masuk sebagai hak yang bersifat sementara adalah hak sewa tanah pertanian, bukan hak sewa untuk bangunan yang disebut dalam Pasal

³⁴ Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, *Op.Cit.* hal.103

16 e UUPA tidak memberikan pengertian mengenai hak sewa tanah pertanian. Hak Sewa Tanah Pertanian adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan penguasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.³⁵ Artinya, perjanjian sewa tanah pertanian dengan jangka waktu dan uang sewa berdasarkan kesepakatan pemilik tanah dan pihak lain.

4. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak untuk mempunyai bangunan diatas tanah milik orang lain. Orang yang menumpang tidak dipungut uang sewa atau pembayaran lainnya, hanya saja menjadi kewajiban bagi pihak yang menumpang untuk membantu pekerjaan atau kepentingan pemilik tanah, dalam hal demikian pemilik tanah akan membalas jasa berupa sandang pangan bagi keluarganya atau dengan perhitungan bagi hasil tetap.³⁶ Bahwa, hak yang diberikan kepada seseorang untuk dapat menumpang dengan tidak membayar uang sewa tetapi memiliki kewajiban untuk membantu pekerjaan atau kepentingan pemilik tanah, dan pemilik tanah akan membalas jasa seseorang tersebut berupa sandang pangan atau perhitungan bagi hasil. Hak menumpang sebenarnya adalah salah satu bentuk dari hak pakai, tetapi sifatnya sangat lemah, karena setiap saat pemilik tanah dapat mengambil kembali tanahnya jika ia memerlukannya.³⁷

³⁵ Urip Santoso, *Op.Cit.* hal. 145

³⁶ Hilman, *Hukum Perjanjian Adat. Citra Aditya Bakti*, Bandung, 1990, hal.11

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan UUPA isi dan pelaksanaannya.* Jambatan, Jakarta. (Selanjutnya disingkat Boedi Harsosno I), 2007, hal.291

Bahwa hak menumpang tidak memiliki kekuatan hukum, setiap waktu pemilik tanah dapat menagih tanahnya. Hak menumpang ini hanya mengenai tanah pekarangan saja dan merupakan hak atas tanah, karena memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, dalam arti mendirikan rumah dan mendiaminya.³⁸ Bahwa hak menumpang hanya terbatas tanah pekarangan, merupakan hak atas tanah karena seseorang diberi kewenangan untuk menggunakan tanah tersebut.

Konsep hak atas tanah secara umum telah dijelaskan pada pemaparan diatas. Sedangkan, konsep hak atas tanah yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah Hak Milik atas tanah dan Hak Guna Bangunan. Menurut konsep *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang dianut oleh Belanda, “hak perorangan disebut Hak Eigendom sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi atau Hak Milik perorangan adalah Hak Milik individu secara perseorangan atas tanah yang asal muasalnya merupakan Hak Buka Pertama.”

2.1.3. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Dimana peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara:

³⁸ *Ibid.*, hal. 291

a. Jual beli

Jual beli dalam kehidupan sehari-hari, dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.³⁹

Sedangkan Menurut hukum adat (setelah berlakunya UUPA) Jual beli HAT Adalah Perbuatan Hukum yang berupa penyerahan Hak Atas Tanah oleh Penjual kepada Pembeli Yang mempunyai sifat Kontan/Tunai yang Pembayaran harganya dilakukan secara bersama-sama .

Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPdata, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

³⁹ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, op.cit. hal.121

b. Tukar – Menukar

Pasal 1541 KUHPerdota “Tukar-menukar ialah suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal-balik sebagai ganti suatu barang lain”

Definisi Tukar Menukar HAT adalah Perbuatan Hukum yang berupa Peralihan/Berpindahnya Hak AtasTanah Kepunyaan seseorang/Badan untuk ditukar dengan Hak Atas Tanah kepunyaan orang / badan lain

c. Hibah

Pasal 1666 KUHPerdota “adalah suatu Perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan sipenerima hibah yang menerima penyerahan itu, undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup”

Hibah HAT adalah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa kontrasepsi dari pihak penerima pemberian dan pemberian itu dilangsungkan pada saat sipemberi masih hidup

d. Pewarisan

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan yaitu dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka hak atas tanah tersebut dengan sendirinya (karena hukum) akan beralih kepada ahli warisnya.⁴⁰ Bahwa apabila pemegang hak atas tanah meninggal maka karena hukum hak atas tanah tersebut

⁴⁰ Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto, op.cit. hal. 119

beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada ahli waris, serta berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya diatur oleh Hukum Waris Almarhum.

Pengalihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sedangkan pengalihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT.

Pengalihan hak atas tanah dengan Jual beli, tukar menukar atau hibah dalam hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang harus dilakukan secara terang dan tunai. Yang dimaksud dengan terang adalah perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut. agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan

bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Seorang PPAT harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah tersebut dilakukan dengan cara memeriksa dokumen-dokumen seperti :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar:
 1. Surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan
 2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan; dan dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut.

Adapun yang menjadi syarat-syarat terjadinya pengalihan terhadap kebendaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pengalihan tersebut haruslah dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan kebendaan tersebut. Tidak selamanya pemilik suatu kebendaan dapat diberikan hak untuk mengalihkan benda tersebut, hal ini dikarenakan suatu hal misalnya saja pemilik suatu kebendaan di dalam keadaan pailit (*failiet*). Disini ia merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi dikarenakan keputusan pengadilan yang mengatakan ia pailit maka ia tidak berhak untuk mengalihkan benda tersebut. Adapun sebaliknya orang tersebut tidak merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi ia berhak untuk melakukan pengalihan. Misalnya pandamer, di mana pihak ini menerima barang gadaian dari pemilik benda tersebut sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Dalam hal ini ia tidak merupakan pemilik yang sah dari suatu kebendaan, tetapi bila pihak yang berhutang dalam hal ini pemilik yang sah dari benda itu ingkar janji atau wanprestasi maka pihak penerima gadai dapat mengalihkan benda tersebut.

2. Pengalihan itu dilakukan secara nyata.

Artinya pengalihan itu harus benar-benar terjadi dan dilakukan secara nyata dari tangan ke tangan. Melihat persyaratan tersebut di atas pengalihan terhadap benda-benda bergerak cukup hanya melakukan penyerahannya begitu saja, tetapi terhadap benda tidak bergerak, pencatatan benda tersebut ke dalam suatu akte sangat penting untuk menetapkan keabsahan benda tersebut. Terhadap benda tidak bergerak, di samping dengan pengalihan nyata, maka untuk mengalihkan hak

milik atas barang tidak bergerak tersebut harus dilakukan dengan pengalihan secara yuridis.

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota/Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertifikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Karena administrasi pengalihan hak atas tanah yang ada di kantor pertanahan Kota/Kotamadya mempunyai sifat terbuka bagi umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku tanah haknya, bukan hanya yang memindahkan hak dan ahliwarisnya, tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.⁴¹

2.2. Kerangka Pemikiran

Dalam penelitian ini, kerangka pemikiran sangat dibutuhkan dimana dapat dijadikan sebagai landasan pemikiran. Sesuai dengan judul yaitu Perbuatan melawan hukum dalam Pengalihan Kepemilikan Hak Atas Tanah, maka dapat diberikan kerangka pemikiran sebagai berikut :

Hukum adalah seperangkat aturan yang mengatur beerbagai aspek kehidupan manusia yang bertujuan untuk melindungi kepentingan –kepentingan, maka penggunaan hak dengan tiada sesuatu kepentingan yang patut, dinyatakan sebagai penyalagunaan hak

Perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUHPerdara bahwa Setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain,

⁴¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Jilid 1. Cetakan ke-9. (Jakarta: Djambatan), 2003, hal.329

mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.

Dimana ada pun unsur –unsur dari Pasal 1365 KUHPerdara adalah sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan melawan hukum
2. Melanggar hak Subjektif orang lain.
3. Ada Kesalahan (Schuld)
4. Ada Kerugian
5. Adanya Hubungan causal

Hak –hak atas tanah dalam undang –undang Nomor 5 tahun 1960 adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa. Dan yang bersifat sementara ialah : Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Menyewa Atas Tanah Pertanian.

Pengalihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Dimana pengalihan hak atas tanah dilakukan dengan cara : jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang.

2.3. Hipotesis

Penelitian ini dilakukan untuk keperluan penulis ilmiah dimana pada umumnya membutuhkan hipotesis, karena hipotesis merupakan suatu jawaban sementara terhadap permasalahan yang sedang diteliti dan kemudian kebenarannya harus diuji melalui hasil –hasil penelitian.

Hipotesis berasal dari kata – kata *hypo* dan *thesis* yang masing –masing berarti sebelum dan dalil atau hukum atau pendapat dan kesimpulan. Hipotesa diartikan suatu yang berupa dugaan atau perkiraan –perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenarannya atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.⁴²

Berdasarkan permasalahan diatas maka penulis mengemukakan hipotesa sebagai berikut :

1. Faktor penyebab terjadinya perbuatan melawan hukum dalam pengalihan kepemilikan hak atas tanah karena adanya pengusaan lahan dan menembok keliling tanah persil serta memaksa menjual tanah dengan harga murah dengan melibatkan preman. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn
2. Akibat hukum terjadinya perbuatan melawan hukum dalam pengalihan kepemilikan hak atas tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 207/Pdt.G/2013/PN.Mdn maka menghukum tergugat untuk mengganti rugi, mengosongkan tanah persil (objek sengketa), membongkar tembok keliling pada batas tanah yang dibuat, serta membayar perkara yang ditimbulkan dalam perkara yang terjadi.

⁴² Syamsul Arifin, *Metode Penelitian Karya Ilmiah Dan penelitian Hukum*, Medan Area University Press, Medan, 2012, hal. 3